



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 88/PDT/2021/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

David Pellokila, bertempat tinggal di Jalan Damai RT.014/RW.003, Kelurahan Koinonia, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRIKUS REMA, SH., dan BIYANTE, SH., Pengacara / Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Komodo No. 33, Kelurahan Air Nona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kls IA, dibawah Register Nomor : 265/LGS/SK/Pdt/2021/PN Kpg, tanggal 11 Mei 2021; **Sebagai Pemanding – Terbanding Semula Tergugat I;**

Lawan :

Tioris Silitonga, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan III RT.020/RW.011 Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada JACOBA Y.S. SIUBELAN, SH / Advokad beralamat di Perumahan Pitoby blok DC Nomor 12, Kecamatan Alak, Kota Kupang – Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 541/LGS/SK/PDT/2020/PN Kpg, tanggal 03 September 2020, **Sebagai Terbanding – Pemanding Semula Penggugat ;**

Dan

1. **Perusahaan Umum Telekomunikasi**, bertempat tinggal di Jln. Palapa Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang., Oebobo, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini diwakili oleh Heri Supriadi/ Direktur Keuangan yang selanjutnya memberi kuasa kepada Samsurizal Aruni, ST, Agustin Albertina, SE,MM, Hindari Soeshantono, SH.MH, Hartoyo,SH, Maju Sinaga,SH, Steffi Susyati Fransiska Hutasoit, SH,MH, Jordy Gerry Rezandy,SH, Hizkia Alfredo,SH, Rinaldi Wiranegara,SH, Dwinda

Halaman 1 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andriansyah,SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor K.TEL.104/HK510/ COP- M4000000 /2020, tanggal 14 Oktober 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, dibawah Register NO : 673/LGS/SK/PDT/2020/PN Kpg, tanggal 21 Oktober 2020, **sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat II;**

- 2. Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang**, bertempat tinggal di Jl. Eltari II No.70 Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang - Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini diwakili oleh : 1. Mikael Agung Melburan, SH., 2. Rininta Dianawati, SH., 3. Charoline Koni Padaka, SH; Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, beralamat di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: MP.02.01/2570-53.71/X/2020 tanggal 12 Oktober 2020, **Sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 88/PDT/2021/PTKPG., tanggal 7 Juni 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg, tanggal 06 Mei 2021 yang diucapkan di muka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Penggugat maupun Kuasanya, Tergugat II, serta Turut Tergugat yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi kewenangan mengadili dari turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan seluas 2.707,52 m2 (dua ribu tujuh ratus tujuh lima puluh

Halaman 2 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



dua perseratus meter persegi), yang terletak di kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- sebelah Timur berbatasan dengan Perum BULOG;
- sebelah Barat berbatasan dengan saluran air;
- sebelah Selatan berbatasan dengan David Pelokila;
- sebelah Utara berbatasan dengan PT Telkom;

sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor :266, dan Sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi No :108/1975 tertanggal 27 Agustus 1975 atas nama Tioris Silitonga;

- Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.675.000,00;

Membaca, Email Pemberitahuan Putusan tertanggal 11 Mei 2021 yang menerangkan bahwa Isdora Maria Klaudia Budu Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang telah memberitahukan lewat Email kepada Kuasa Terbanding – Pemanding semula Penggugat,, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat;

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg., yang menerangkan bahwa pada hari Jumat tanggal 07 Mei 2021, Kuasa Pemanding semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg., tanggal 06 Mei 2021 tersebut;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg., yang menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 11 Mei 2021, pernyataan masing-masing kepada Kuasa Terbanding - Pemanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat;

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg., yang menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 24 Mei 2021, Kuasa Terbanding - Pemanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg., tanggal 06 Mei 2021 tersebut;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg., yang menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2021, pernyataan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang masing-masing kepada Kuasa Pembanding - Terbanding semula Tergugat I, kepada Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat II dan kepada Kuasa Turut TerbandingII semula Turut Tergugat;

Membaca, Tanda Terima Memori Banding, Nomor 267/Akta.Pdt.G/2020/PN Kpg., yang menerangkan bahwa Pembanding - Terbanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya pada hari Senin tanggal 24 Mei 2021 telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 21 Mei 2021, yang isinya selengkapnya sebagai berikut:

Bahwa sebelum Pembanding mengemukakan Dalil-dalil atau Alasan Banding, terlebih dahulu Pembanding menerangkan hal-hal yang berkaitan dengan perkara aquo sebagai berikut :

1. Bahwa putusan perkara aquo telah diucapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 6 Mei 2021 dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat ;
2. Bahwa putusan perkara aquo telah diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 18 Mei 2021 ;
3. Bahwa Tergugat I Prinsipal telah mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 6 Mei 2021 tersebut, dengan Akta Pernyataan Banding Nomor : 267/PDT.G/2020/PN.KPG, tanggal 07 Mei 2021 ;
4. Bahwa berdasarkan hal di atas, pengajuan Banding dan Memori Banding ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dengan cara serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu pengajuan banding ini dapat diterima

Bahwa PEMBANDING I semula TERGUGAT I sangat keberatan dan menolak dengan tegas terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 06 Mei 2021 karena :

Majelis Hakim aquo telah salah menerapkan hukum pembuktian, pertimbangan hukum hakim aquo tidak membuat alasan yang jelas dengan rinci untuk mendukung amar putusannya.

Alasan tersebut dapat kami uraikan sebagai berikut :

1. Putusan Majelis Hakim aquo terlalu formalitis, sangat sederhana, begitu mudah dan gampang tanpa memperhatikan secara cermat substansi bukti-bukti yang diajukan Pembanding I (semula Tergugat I), namun dengan serta merta menyatakan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian, dengan

Halaman 4 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya bersumberkan dari Gugatan Pengugat (sekarang Terbanding) berdasarkan bukti kepemilikan berupa sertipikat dan Akte Jual Beli ;padahal Pemanding I (semula Tergugat I) dalam perkara aquo juga telah mengajukan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3388 Tahun 2011 Surat Ukur Nomor 21/Oebobo/2011 Tanggal 28-06-2011, Luas Tanah : 744 M² tercantum atas nama DAVID PELOKILA (Pemanding I/Tergugat I)dalam perkara aquo ditingkat Pengadilan Negeri Kupang disebut : Bukti T.4 yang telah

dibeli oleh Pemanding I (dahulu Tergugat I) dengan itikat baik dari Janse Eoh Mbuik sesuai Kwitansi Jual Beli Tanggal 15 Januari 2003 (Bukti T.3), sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut halaman 22 point 5 dan SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH Nomor : 01/KOB/PMH/2003 Tanggal 29 Januari 2003 (Bukti T.7) sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut halaman 22 point 7.

2. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang Klas IA tidak mempertimbangkan Eksepsi dari Turut Tergugat yang merupakan Instansi yang dihadirkan oleh Negara untuk meyelesaikan permasalahan tentang pertanahan dan memiliki tugas guna melakukan pendataan dan/atau pendaftaran atas tanah, yang seharusnya Majelis Hakim pada tingkat pertama menggabungkan Eksepsi tentang kewenangan Absolut dari Turut Tergugat, dikarenakan jika terjadi tumpang tindih atau Over Lapping dalam pencatatan pendaftaran hak pada Buku Tanah sebagai akibat dari proses permohonan hak pertama kali, maka telah terjadi kesalahan Administrasi ; dengan demikian kewenangan mengadili Perkara a quoseharusnya diselesaikan pada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”

Bahwa disamping itu Pasal 1 angka 7 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menegaskan :

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata

Halaman 5 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah dalam penyelenggaraan Pemerintahan”

Selanjutnya Pasal 87 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menegaskan :

“dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 9 tahun 2004 dan Undang-undang nomor 51 tahun 2009 harus dimaknai :

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Eksekutif, Legislative, Yudikatif dan Penyelenggara Negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”

Dengan demikian Putusan pada pengadilan Negeri Kelas IA Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.KPG tidak memiliki Rasa Keadilan bagi Pembanding I semula Tergugat I dan merupakan Putusan yang merampas dan/atau merampok tentang Kewenangan Mengadili.

3. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim aquo halaman 25 alinea 5 sampai dengan halaman 28 alinea 3(kami kutip) :

“Menimbang, bahwayang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekaranganseluas 2.707,52 m² (dua ribu tujuh ratus tujuh lima puluh dua perseratus meter persegi), yang terletak di kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- sebelah Timur berbatasan dengan Perum BULOG;
- sebelah Barat berbatasan dengan saluran air;
- sebelah Selatan berbatasan dengan David Pelokila;
- sebelah Utara berbatasan dengan PT Telkom;

sesuaiSertifikat Hak Milik Nomor :266, dan Sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi No :108/1975 tertanggal 27 Agustus 1975 atas nama Tioris Silitonga;

Halaman 6 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad), dengan telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu

1. Siprid Fanggidae, 2. Rodeh H.W. Taneo, 3. Marthen Nada;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-7 dan Saksi-Saksi yaitu

1. Hecky Pencky .B. Eoh, 2. Rudy N Mesah;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut, perlu kiranya Majelis Hakim menilai alat bukti yang diajukan para pihak baik Penggugat maupun Tergugat I diantaranya : Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Hak Atas Tanah dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT);

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli (AJB) adalah bukti otentik yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan; (Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 19 ayat (2) huruf c UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria);

Menimbang, bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah dokumen yang menunjukkan besarnya utang atas pajak bumi dan bangunan yang harus dilunasi wajib pajak yang telah ditentukan. (UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-6, sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II telah diselesaikan secara damai diluar persidangan, dengan demikian Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan diketahui :

- Menurut Penggugat

Batas-batas tanah tersebut:

o Bagian Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat ;

Halaman 7 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Bagian Timur berbatasan dengan tanah milik kantor Bulog;
- o Bagian Selatan dengan tanah milik Tergugat I/ David Pellokila;
- o Bagian Barat dengan kali mati;
- Bahwa luas tanah tersebut 105 M2;
- Bahwa didalam lokasi tanah tersebut ada pagar tembok dan sebagian rumah milik Tergugat I masuk dalam lokasi tanah yang disengketakan;
- Menurut Tergugat I :
- Batas-batas tanah tersebut yakni :
 - o Bagian Utara berbatasan dengan tanah milik Ruben Nalle ;
 - o Bagian Timur berbatasan dengan tanah milik kantor Bulog;
 - o Bagian Selatan dengan tanah milik Tergugat I/ David Pellokila;
 - o Bagian Barat dengan kali mati;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat I adalah tanah sebelah Selatan, sedangkan sebelah Utara dapat disimpulkan dari keterangan saksi Marthen Nada yang menyatakan mengetahui masalah kelebihan tanah tersebut karena tanah itu awalnya milik saksi lalu dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 terbukti riwayat tanah adalah awalnya milik Ruben Nale anak dari Maria Nale lalu di beli Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekaranganseluas 2.707,52 m2 (dua ribu tujuh ratus tujuh lima puluh dua perseratus meter persegi), yang terletak di kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- sebelah Timur berbatasan dengan Perum BULOG;
- sebelah Barat berbatasan dengan saluran air;
- sebelah Selatan berbatasan dengan David Pelokila;
- sebelah Utara berbatasan dengan PT Telkom;

sesuaiSertifikat Hak Milik Nomor :266, dan Sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi No :108/1975 tertanggal 27 Agustus 1975 atas nama Tioris Silitonga;

Menimbang, bahwa atas bukti T.4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3388 Tahun 2011 atas nama David Pelokila, setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama terbitnya sertifikat tersebut setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 266 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka bukti T-4 sudah seharusnya dikesampingkan, dan petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Halaman 8 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Berita Acara Pengembalian Batas Tanah tertanggal 27 Juli 2020, diketahui ada kelebihan tanah yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-4 yang menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas Tanah tertanggal 27 Juli 2020 dan Gambar Peta Hasil Pengukuran Pengembalian Batas Tanah yang menyatakan:

- Tanah penguasaan fisik Perusahaan Umum Telekomunikasi bertindihan dengan batas bagian utara Sertifikat HM.266/Oebobo a.n. Tioris Silitonga;

- Sertifikat HM.388/Oebobo an. David Pellokila bertindihan dengan batas dengan selatan sertifikat HM 266/Oebobo a.n. Tioris Silitonga;

ternyata Sertifikat HM.388/Oebobo an. David Pellokila yang bertindihan dengan batas sebelah selatan sertifikat HM 266/Oebobo a.n. Tioris Silitonga, dan telah dilakukan pengukuran sebanyak dua kali sebagaimana keterangan saksi Rodeh H.W. Taneo dan Marthen Nada;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya, Tergugat I telah membantah dalil gugatan Penggugat, namun tidak ada satupun alat bukti yang dapat memperkuat dalil jawabannya bahwa Tergugat I berhak atas objek sengketa sebagaimana pertimbangan terhadap alat bukti tersebut diatas;"

Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim aquo sangat menyesatkan dan membingungkan Pembanding I semula Tergugat I, (khususnya bagi pencari keadilan);dikarenakan : pada pertimbangan hukum halaman 25 alinea 5 Majelis hakim menguraikan (kami kutip kembali) "Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-7 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Hecky Pencky .B. Eoh, 2. Rudy N Mesah";akan tetapi dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 28 alinea 3 Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya (kami kutip kembali) "Menimbang, bahwa didalam jawabannya, Tergugat I telah membantah dalil gugatan Penggugat, namun tidak ada satupun alat bukti yang dapat memperkuat dalil jawabannya bahwa Tergugat I berhak atas objek sengketa sebagaimana pertimbangan terhadap alat bukti tersebut diatas" ; Bahwa dengan tegas Pembanding I semula Tergugat I menolak Putusan Perkara aquo dikarenakan Pembanding I (Tergugat I) pada saat Sidang Pembuktian di Pengadilan Negeri Kupang Klas IA telah mengajukan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 3388/Oebobo/2011 Surat Ukur Nomor : 21/Oebobo/2011 Tanggal 28-06-2011,Luas Tanah 744 M² tercantum atas nama DAVID PELOKILA (Pembanding I/Tergugat I)

Halaman 9 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah menguasai objek sengketa seluas 105 M² merupakan bagian tanah yang tidak terpisahkan dengan tanah milik Pembanding I/Tergugat I yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3388/Oebobo/2011 ;penguasaan fisik dibuktikan dengan adanya pagar tembok permanen yang dibangun oleh Pembanding I (Tergugat I) sejak tahun 2011 hingga saat ini dan sebuah rumah tinggal permanen di atas tanah milik Pembanding I/Tergugat I tersebut.

- Bahwa perlu ditegaskan, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam perkara aquo merupakan Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi sebagaimana Putusan MA No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi : “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.” Hal yang sama juga telah dijelaskan oleh Mahkamah Agung RI dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7/2012, yang dalam butir ke IX dirumuskan : “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.”

- Bahwa Majelis hakim perkara aquo telah salah dan keliru dalam penerapan pertimbangan hukumnya dikarenakan Majelis hakim perkara a quo tidak mempertimbangkan darimana Pembanding I semula Tergugat I mendapatkan objek bidang tanah dimaksud dan tidak mempertimbangkan tentang adanya kurang pihak (orang yang menjual tanah kepada Pembanding semula Tergugat I), padahal Keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat I (sekarang Pembanding I) atas nama : Hecky Pencky B. Eoh di depan sidang pembuktian, telah menerangkan :

- “Bahwa David Pelokila dapat tanah dengan cara membeli tanah tersebut dari orang tua saya pada tahun 2003”. (Halaman 22 alinea ke 2 Putusan Hakim aquo).

- “Bahwa setahu saksi pagar tembok tersebut tidak masuk dalam tanah sengketa karena waktu beli tanah di orang tua saksi, saksi yang tunjuk waktu itu dan dulu itu ada pagar batu tetapi sekarang sudah hilang batu-batu itu”. (halaman 23 baris kalimat ke 3 s/d 6 Putusan Hakim aquo)

4. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim perkara a quo halaman 28 alinea 4 sampai dengan halaman 30 (kami kutip) :

“Menimbang, bahwa namun demikian dalam jawabannya turut Tergugat menyatakan Berita Acara Pengembalian Batas Tanah (bukti P-4) tersebut harus ditandatangani secara lengkap oleh para tetangga batas, para saksi dan juga ditanda tangani oleh Lurah Oebobo selaku pemerintah setempat, karena sejak

Halaman 10 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kegiatan pengukuran pengembalian batas bidang tanah tanggal 27 Juli 2020, draft Berita Acara Pengembalian batas Tanah tidak dikembalikan oleh Penggugat kepada turut Tergugat

Menimbang, bahwa seharusnya Berita Acara Pengembalian Batas yang sudah ditandatangani harus disimpan oleh turut Tergugat sebagai arsip atas bidang tanah yang menjadi obyek pengembalian batas, menyesuaikan dengan data arsip lama pada kantor turut Tergugat.

Menimbang, bahwa kegiatan Pengembalian Batas Bidang Tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 266/Kelurahan Oebobo/1975 atas nama Tioris Silitonga (Penggugat) dengan berkas permohonan nomor :8083/2020 tertanggal 07 Juli 2020 belum dinyatakan selesai dan ditutup oleh turut Tergugat.

Menimbang, bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang sah dan menimbulkan suatu akibat hukum terhadap Penggugat maupun obyek sengketa, karena kegiatan pengukuran dalam rangka Pengembalian Batas Tanah merupakan salah satu kegiatan dalam rangkaian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan tujuan untuk pemeliharaan data fisik dan data yuridis (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Menimbang, bahwa dalam kegiatan pengukuran dalam rangka Pengembalian Batas Tanah dilakukan pengukuran dengan memperhatikan data dan arsip Surat Ukur dari sertipikat bidang tanah yang dimohonkan beserta Surat Ukur dari sertipikat tetangga batas sebagai data-data pendukung, serta memperhatikan tanda-tanda batas di lapangan;

Menimbang, bahwa pada saat kegiatan pengukuran yang berlangsung pada 27 Juli 2020, petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Kupang menemukan data bahwa kondisi bidang tanah yang dilekati Sertipikat Hak Milik Nomor : 266/Kelurahan Oebobo/1975 atas nama Tioris Silitonga (Penggugat) tidak terdapat aktivitas pengelolaan dan pemanfaatan tanah dan pula tidak terdapat satu pun tanda batas yang dipasang oleh Penggugat, kondisi fisik bidang tanah di lapangan terdapat tembok-tembok pada bagian utara, timur dan selatan yang masing-masing di bangun oleh para tetangga batas. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan tanda batas bidang tanah merupakan kewajiban dari pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Hal ini menunjukkan bahwa sedari awal, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, dimana Penggugat tidak secara aktif mengelola tanahnya, dan tidak memelihara tanda-tanda batas

Halaman 11 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanahnya. Bahwa kemudian setelah dilakukan kegiatan pengukuran dengan memperhatikan pula petunjuk dari para tetangga batas, dilakukan pengolahan data hasil pengukuran dan pengambilan data di Kantor Pertanahan Kota Kupang, dan terdapat perubahan data fisik dari sertifikat milik Penggugat, yang kemudian dituangkan turut Tergugat dalam suatu draft Berita Acara Pengembalian Batas.

Menimbang, bahwa mekanisme tersebut dapat dilaksanakan dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Menimbang, bahwa dalam pertemuan para pihak (Pemohon Pengembalian Batas dan Para Tetangga Batas) akan dipaparkan mengenai hasil pengukuran, dan apabila terdapat perubahan dari data fisik dari Surat Ukur yang ada dengan keadaan fisik di lapangan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Turut Tergugat) dapat melakukan perubahan data pada Surat Ukur berdasarkan kesepakatan para pihak (Pemegang Sertipikat/Pemohon Pengembalian batas dengan para tetangga batas) dengan suatu Berita Acara (Pasal 41 ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut petitum angka 3 harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum angka 3 tersebut maka petitum selanjutnya tidak akan dipertimbangkan lagi”;

Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim aquo telah melampaui Kewenangan dalam mengadili perkara aquodikarenakan telah merampas kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang semestinya mengadili perkara aquo.

Bahwa semestinya Majelis Hakim aquo ditingkat Pengadilan Negeri Kupang mengabdikan Eksepsi dari Turut Tergugat tentang Kompetensi Kewenangan Absolut, dikarenakan yang menjadi objek sengketa merupakan Produk Tata Usaha Negara yang harus diselesaikan pada Pengadilan Tata Usaha Negara (TENTANG ADMINISTRAS).

Bahwa berdasarkan uraian keberatan dari Pembanding I (semula Tergugat I) sebagaimana tersebut di atas, maka Gugatan Perbuatan Melawan Hukum perkara a quo telah kelirudan tidak beralasan hukum. Dengan demikian sangat patut dan layak Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA haruslah DIBATALKAN ;

Halaman 12 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu, Pembanding I (semula Tergugat I) mohon dengan hormat kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Cq. Majelis Hakim ditingkat Banding berkenan mempertimbangkannya dan selanjutnya memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Pembanding I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 06 Mei 2021 tersebut;

Dan Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex-aequo et bono);

Membaca, Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding dari Kuasa Pembanding - Terbanding semula Tergugat I Nomor 267/Pdt.G/2020 /PN Kpg, yang menerangkan bahwa pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 memori banding tersebut telah diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang masing-masing kepada Kuasa Terbanding - Pembanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat II dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Mempelajari (Inzage) Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg., yang menerangkan bahwa kepada Para Pihak yang berperkara melalui Kuasa Hukum masing-masing telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang terhitung 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Kupang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa Pembanding - Terbanding semula Tergugat I pada hari Senin tanggal 07 Mei 2021 dan Terbanding - Pembanding semula Penggugat pada hari Senin tanggal 24 Mei 2021 melalui Kuasa Hukumnya masing-masing telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Kupang,

Halaman 13 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 267/Pdt.G/2020/PN Kpg, tanggal 06 Mei 2021 sehingga dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Banding setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 267/Pdt.G/2020/PN. Kpg, tertanggal 06 Mei 2021 yang dimohonkan banding, alat - alat bukti dan surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini dan telah pula membaca dan mempelajari dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding - Terbanding semula Tergugat I maka Majelis Hakim Tingkat Banding menilai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar sesuai dengan hukum dan keadilan serta azas manfaat, dan mengenai Memori Banding dari Pembanding - Terbanding semula Tergugat I tersebut hanya merupakan pengulangan saja dari apa yang pernah disampaikan pada persidangan sebelumnya dan tidak ada hal - hal baru yang prinsip untuk dipertimbangkan lebih lanjut, karena kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kupang diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusan pada tingkat banding;

Menimbang bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sesuai hukum dan keadilan maka Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 267/Pdt.G/2020/PN. Kpg, tertanggal 06 Mei 2021 tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Kupang dikuatkan dan Pembanding - Terbanding semula Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000; (seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan, pasal 132a Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, R Bg. serta peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Mengadili :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding - Terbanding semula Tergugat I dan Terbanding - Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 267/Pdt.G/2020/PN.

Halaman 14 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kpg., tanggal 06 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

3. Menghukum Pembanding- Terbanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding secara tanggung renteng ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada **hari Kamis, tanggal 1 Juli 2021 oleh H. Jauhari, SH.MH., selaku Hakim Ketua Majelis, Oloan Harianja, SH.MH., dan I Wayan Sosiawan, SH.MH.,** masing-masing Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 7 Juni 2021, Nomor 88/PID/2021/PT KPG Jo Penetapan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG, tanggal 6 Juli 2021 yang mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari Kamis, tanggal 8 Juli 2021** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri **I Wayan Sosiawan, SH.MH dan Sri Mumpuni, SH.MH** masing-masing Hakim Tinggi selaku Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Sukati Trisilowati** Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota:

ttd

1. **I Wayan Sosiawan, SH.MH.**

ttd

2. **Sri Mumpuni, SH.MH.**

Hakim Ketua,

ttd

H. Jauhari, SH.MH.

Panitera Pengganti,

ttd

Sukati Trisilowati.

Perincian biaya perkara :

--- Meterai putusan : Rp. 10.000,00

--- Redaksi putusan : Rp. 10.000,00

--- Biaya proses: Rp.130.000,00

Jumlah Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu Rupiah);

Halaman 15 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan Resmi Turunan Putusan
Panitera Pengadilan Tinggi Kupang,

H. Suhairi, SH. M.Hum.
Nip. 196008151983031012.

Halaman 16 dari 15 Halaman, Putusan Nomor 88/PDT/2021/PT KPG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)